

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **Imóvel Urbano Residencial - Unifamiliar** **Cidade de Mogi Guaçu - SP**

Rua Antonio da Cunha Bueno, nº 22, Jd. Herminio Bueno
Coordenadas Geográfica (UTM) : Zona 23K Long. 301479mE Lat. 7525991mS
Processo nº: 1000458-93.2014.8.26.0362
Vistoria dia 25 de Abril de 2018 – às 14h00

DS

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo foi elaborado com base na solicitação (Carta de Intimação) numerada as fls. 99 referente ao processo nº 1000458-93.2014.8.26.0362.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é embasar valor médio de mercado para o imóvel referido ao processo supracitado e reconhecido pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi Guaçu – Estado de São Paulo, pelo número de matrícula 33.551. Localizado (Segundo Atualização Averbação nº8) na rua Antonio da Cunha Bueno, número 22 – na comarca acima referida. Conforme habite-se datado de 21 de Setembro de 2.000.

3. METODO DA AVALIAÇÃO

A determinação do valor de mercado, fora com base em pesquisas no mercado imobiliário da microregião geoeconômica do imóvel avaliando, por meio do **Método comparativo direto de dados de mercado com Fatores de ponderação; Oferta, Localização, Área, Equivalência, Conservação e Padrão.** Apresentado como conclusão a convicção do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos e documentos necessários para elaboração deste trabalho, tomados por meio do processo acima referido, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Porém, constatou-se *in-loco* que as transcrições correntes da matrícula do imóvel se encontram desatualizadas, haja visto que, claramente, o imóvel é maior do que as referidas últimas atualizações da matrícula, que contemplam uma

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
 Engenheiro Civil
 CREA: 5068992617

área de 56,0m², enquanto, quando observado pelo perito que vos escreve, incoerência de área, o mesmo, mediu externamente a título de verificação real das melhorias executadas, uma área de 166,0 m². Portanto, oportunamente, sugiro, a Regularização do imóvel junto ao setor responsável da Prefeitura e posterior retificação junto ao Cartório Registro de Imóveis. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo, ou ônus de qualquer natureza.

4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel se localiza no bairro nominado Jardim Herminio Bueno, conforme Figura 01, a altura do número 22 da rua Antonio da Cunha Bueno.

E Coordenadas Geográfica (UTM) : Zona 23K Long. 301479mE Lat. 7525991mS



Figura 1 - Mapa Localização Imóvel (Escala Bairro)

DS

Rua Alberto Calefi, 284
 Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
 Email: d.asantos@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL GUILLEN, liberado nos autos em 15/05/2018 às 10:22 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000458-93.2014.8.26.0362 e código 2AA0835.

Daniel Augusto Alegre dos Santos
 Engenheiro Civil
 CREA: 5068992617

4.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Se trata de região urbana, do município de Mogi Guaçu, caracterizada principalmente por imóveis residenciais, unifamiliares, confrontante a Leste pela Linha do Trem, a Oeste por um cinturão de área verde e posteriormente os bairros Jd. Samira e Jd. Hedy, a Sul pelo acesso Rua Paula Bueno e posteriormente mais a sul pelo Rio Mogi Guaçu.

O entorno da região também se caracteriza por bairros majoritariamente residenciais. O imóvel conta com acesso ao centro da cidade por meio de vias pavimentadas e expressas a exemplo da Avenida Emilia Marchi Martini, acessada via Av. Horário Orlando ou opção via Rua Paula Bueno.

4.4 RESUMO PLANILHA CÁLCULO

REGIÃO	
Utilização Predominante	Padrão da região
Residencial	Médio-Baixo
Infraestrutura	Serviços públicos
<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Rede bancária
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Redes Pluviais	<input type="checkbox"/> Lazer
<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input type="checkbox"/> Hospital

TERRENO				
Formato	Topografia	Área Total		
Regular	Plana	300,00 m ²		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
-	12,00	12,00	25,00	25,00
Situação	Nº de Frentes	Zoneamento		
Meio de Quadra	1	Urbano		

DS

Rua Alberto Calefi, 284
 Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
 Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
 Engenheiro Civil
 CREA: 5068992617

EDIFICAÇÃO			
Tipo Casa isolada	Padrão de Acabamento Médio	Estado de Conservação (Ross Heidecke) Regular	Área Privativa Averbada 56,00
Fachada (predominante) Textura	Esquadrias Madeira	Nº de Pav. na Unid. 1	Idade Aparente 14 Anos
Nº de Torres -	Nº de Pav. Tipo -	Nº Pav. Total -	Área Comum Averbada -
Unid. / Pav. Tipo -	Total Unidades -	Nº Elevador/Torre -	Área Edificada Averbada 56,00
INFRAESTRUTURA			Área Total Averbada 56
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Jardins
			Área Não Averbada 110,00
			Área utilizada para cálculo: Privativa medida durante vistoria 166,00
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS			
Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	Cerâmica	Pintura	Laje / Pintura
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Quarto Suite	Cerâmica	Pintura	Laje / Pintura
Banheiro Suite	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Quarto	Cerâmica	Pintura	Laje / Pintura
Sanitário Social	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Observações Gerais			
O imóvel possui averbação de construção em sua matrícula. Para efeito de cálculo, utilizamos a área de 166m ² .			

5. ESPECIFICAÇÃO E NORMATIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-2:2011, ponderando fatores de homogeneização.

DS

Daniel Augusto Alegre dos Santos
 Engenheiro Civil
 CREA: 5068992617

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

6.1 AMOSTRAGEM

Elemento 01				
Bairro			Cidade	UF
Jardim Herminio Bueno			Mogi Guaçu	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Carlinhos Imóveis	(019) 3861-3007	10	Entre novo e regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	278,00	145,00	370.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio-Alto	Área Construída	2.551,72	
3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros		145,00		

Elemento 02				
Bairro			Cidade	UF
Jardim Herminio Bueno			Mogi Guaçu	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Artigiani	(019) 3361-9999	10	Entre novo e regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	280,00	150,00	350.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio-Alto	Área Construída	2.333,33	
3 Quartos, sendo 01 suite, sala, cozinha e Banheiro		150,00		

Elemento 03				
Bairro			Cidade	UF
Jardim Herminio Bueno			Mogi Guaçu	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Artigiani	(019) 3361-9999	10	Regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	252,00	109,00	280.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio-Alto	Área Construída	2.568,81	
3 Quartos sendo 1 suite, sala, cozinha e Banheiro e area de serviço		109,00		

Elemento 04				
Bairro			Cidade	UF
Jardim Herminio Bueno			Mogi Guaçu	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Artigiani	(019) 3361-9999	14	Regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	300,00	142,00	300.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio	Área Construída	2.112,68	
3 Quartos, sala, cozinha, 2 banheiros e A. Serviço		142,00		

DS

Rua Alberto Calefi, 284
 Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
 Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
 Engenheiro Civil
 CREA: 5068992617

Elemento 05					
Bairro			Cidade	UF	
Jardim Herminio Bueno			Mogi Guaçu	SP	
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação		
Imob. Casa Certa	(019) 3841-2164	9	Entre novo e regular		
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)		
	500,00	280,00	550.000,00		
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)		
	Médio-Alto	Área Construída	1.964,29		
3 Quartos, sendo 1 suite, sala, cozinha, 3 banheiros e A. Serviço			280,00		

6.2 HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO											
Elemento	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Un (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homog.	
1	145,00	370.000,00	2.551,72	0,95	1,00	1,13	1,00	1,00	1,10	2.971,99	
2	150,00	350.000,00	2.333,33	0,95	1,00	1,13	1,00	1,00	1,10	2.728,72	
3	109,00	280.000,00	2.568,81	0,95	1,00	1,09	1,00	1,03	1,10	2.959,29	
4	142,00	300.000,00	2.112,68	0,95	1,00	1,12	1,00	1,10	0,85	2.153,56	
5	280,00	550.000,00	1.964,29	0,95	1,00	1,22	1,00	0,98	1,10	2.439,59	
Média das amostras										2.650,63	
										Valor Mínimo	2.120,50
										Valor Máximo	3.180,76

- (1) - Fator Oferta
- (2) - Fator Localização
- (3) - Fator Área
- (4) - Fator de Equivalência
- (5) - Fator Conservação
- (6) - Fator Padrão

DS

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617

7.0 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho apresentando o calculo resultante do Valor Médio de Mercado do imóvel avaliando. Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:

<p style="text-align: center;">Valor do Imóvel, arredondado:</p> <p style="text-align: center;">R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">Referência: maio/2018</p>
--

Para todo efeito discrimino neste valores que eventualmente possam também servirem de base:

- **Valor Mínimo Médio de Mercado: R\$ 352.000,00** (Trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Mogi Guaçu, 14 de Maio de 2018

Daniel Santos

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engº Civil – CREA/SP 5068992617

SÃO PARTES INTEGRANTES DESTE TRABALHO
OS ANEXOS:

- A – FOTOS DO IMÓVEL
- B – RESPOSTA DE QUESITOS

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617

ANEXO A



Foto 1 - Fachada



Foto 2 - Vista Rua Lado Direito

OS

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 3 - Vista Rua Lado Esquerdo



Foto 4 - Vista Rua Baixo

DS

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 5 - Garagem

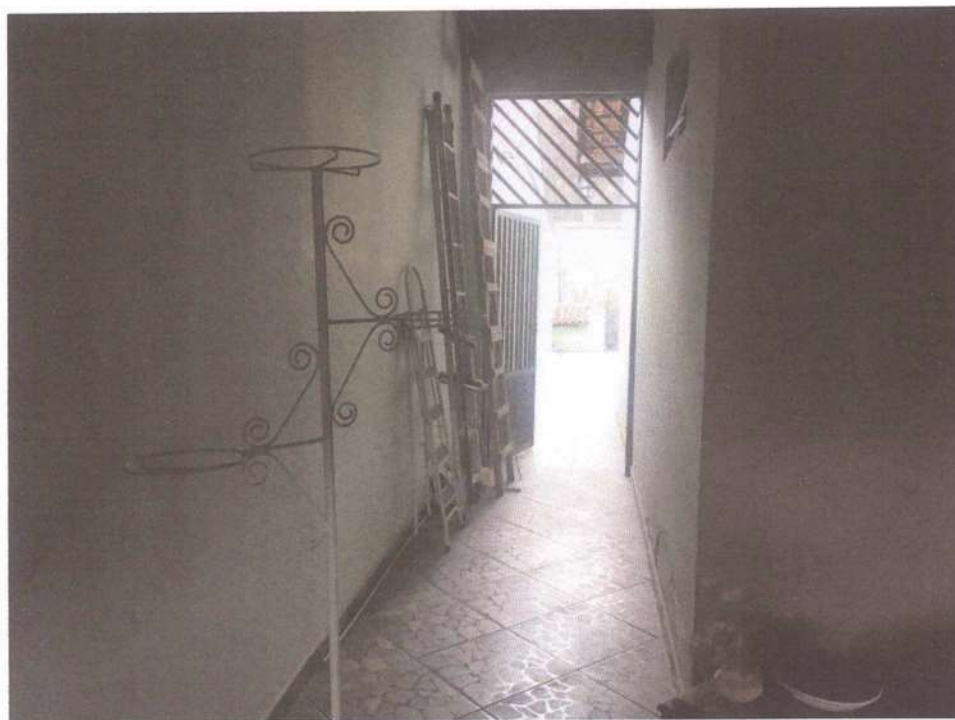


Foto 6 - Corredor Acesso Fundos

DS

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 7 - Sala



DS

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL GUILLEN, liberado nos autos em 15/05/2018 às 10:22 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000458-93.2014.8.26.0362 e código 2AA0835.

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 8 - Cozinha



Foto 9 - Banheiro

05

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 10 - Quarto



Foto 11 - Quarto

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DS'.

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 12 - Banheiro Suite



Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL GUILLEN, liberado nos autos em 15/05/2018 às 10:22 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000458-93.2014.8.26.0362 e código 2AA0835.

ds

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 13 - Quarto Suite



Foto 14 - Corredor Interno Residencia

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

DS

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617

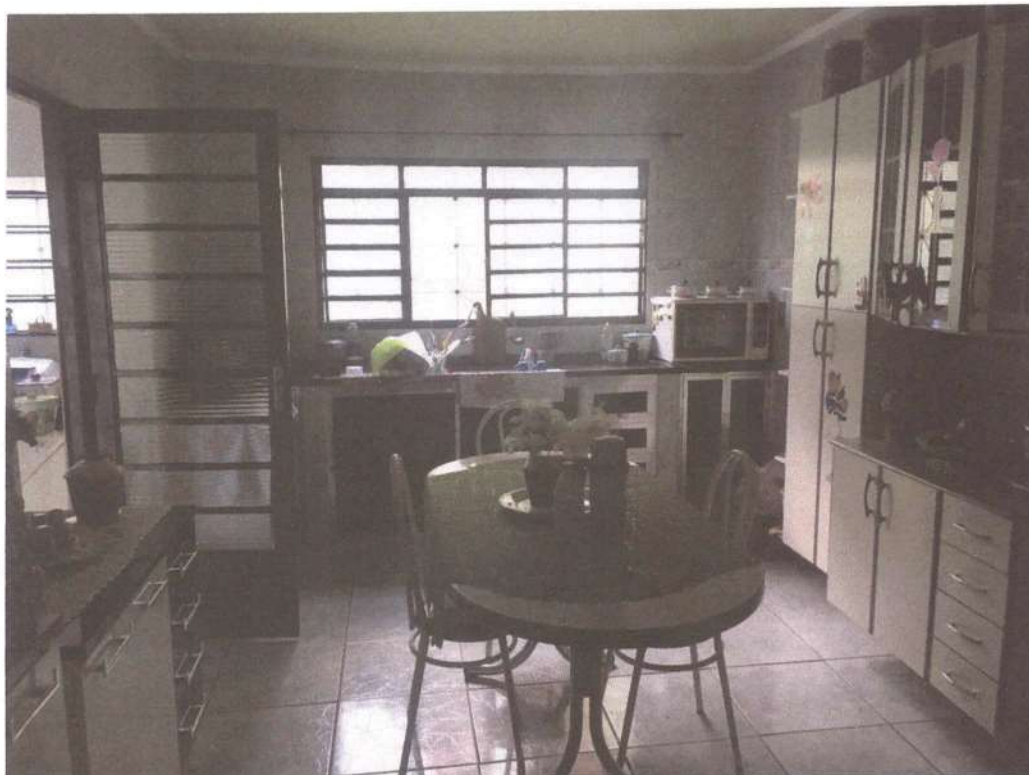


Foto 15 - Outra Vista Cozinha



Foto 16 - A. Serviço

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

OS

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617



Foto 17 - Fundos



Foto 18 - Outra Vista Fundos

DS

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 5068992617

ANEXO B

Respostas aos Quesitos formulados na fls. 77

1. Consiste em um imóvel residencial unifamiliar urbano;
2. Já respondido no corpo do laudo; (item 7)
3. Já respondido no corpo do laudo; (item 6.1)
4. Sim, encontra-se em boas condições aparentes de uso;
5. O padrão considerado foi Médio; (Em escala que vai de Baixo, Médio-Baixo, Médio, Médio-Alto e Alto);
6. A localização se encontra na Capa da Avaliação, e os meios de acesso leia-se no corpo da avaliação; (item 4.3)
7. Já respondido no corpo do laudo; (item 3)

Daniel Santos

Rua Alberto Calefi, 284
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509
Email: d.asantos@hotmail.com